



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

223/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.SSA FANTIN

CUSTODE:

Avv. Carlo Trancossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Andrea Mannino

CF:MNNDR71L27F205W

con studio in MILANO (MI) VIA LAZZARO PALAZZI, 3

telefono: 00390229400304

email: andrea@studioassociatomannino.it

PEC: andrea.mannino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 223/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone industriale** a ALBIATE Via Canzi e Colombo 14, della superficie commerciale di **2.268,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone industriale su tre piani fuori terra oltre al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di 6.00 - 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 120 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 17.930,00 Euro, indirizzo catastale: Via Canzi e Colombo 14, piano: T-1-2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 02/10/2017 pratica n.MI0424161
Coerenze: su 4 lati terreno di proprietà al mapp. 120 del fg.7

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 **altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2343, indirizzo catastale: Albiate Via Canzi e Colombo 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 03/03/2005 n. MI0208287
Coerenze: nord mapp. 8, est mapp 23, sud mapp.137, ovest mapp.114 e strada di accesso

B **appartamento** a ALBIATE Via Canzi e Colombo 14, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bilocale posto al piano secondo di un complesso industriale.

L'immobile ha accesso solo attraverso la scala di collegamento al piano inferiore e dal capannone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 120 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Canzi e Colombo 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: nord area pertinenziale stessa proprietà, est capannone stessa proprietà, sud terrazzo non praticabile e vano scale di collegamento l piano sottostante, ovest area pertinenziale stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.344,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	234,90 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.601.490,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.601.490,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/11/2016 a firma di notaio Cavalleroni Elena ai nn. 1975/1241 di repertorio, iscritta il 22/11/2016 a Milano 2 ai nn. 132748/24995, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00 €.

Importo capitale: 1.000.000,00 €.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Albiate - Via Canzi e Colombo 14, catastalmente identificati al fg. 7, mapp. 120, subb.1-2 e area di pertinenza

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/04/2025 a firma di Uff. Giud. Corte di appello di Milano ai nn. 6659 di repertorio, trascritta il 19/05/2025 a Milano 2 ai nn. 68823/47571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto .

La formalità è riferita solamente a Immobili in Albiate - Via Canzi e Colombo 14, catastalmente identificati al fg. 7, mapp. 120, subb.1-2 e area di pertinenza

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	56,2/1000
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2003), con atto stipulato il 19/03/2003 a firma di notaio Mezzanotte Massimo ai nn. 157308 di repertorio, trascritto il 07/04/2003 a Milano 2 ai nn. 56526/35977.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al NCEU al fg. 7, mapp. 115, sub.120 in Comune di Meda Via Canzi e Colombo 14.

Sono seguite voltture societarie per mutamento di denominazione del 11/11/2016, Pubblico Ufficiale Cavalleroni Elena, rep. 1957, sede TMX registrazione volume 1T n.19871 registrato in data 15/11/2016; mutamento di denominazione di impresa nota presentata Mod. Unico n. 14064.1/2016 pratica n.MI0650280 in atti dal 15/11/2016 da RAIVER ITALIA S.R.L. a EPTACOAT S.R.L. (non trascritto)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante essenziale alla C.E. 11.2003 del 16/04/2003 N. **1909/2003 Var 1 P.C. P.15/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche planivolumetriche, creazione di vano tecnico al piano interrato e modifiche interne e di facciata.

Il titolo è riferito solamente a Albiate - Via Marconi 47 (ora Via Canzi e Colombo 14 - fg. 7 mapp.li 115-120

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state realizzate modifiche interne ed esterne in assenza dei necessari permessi edilizi consistenti in:

realizzazione di un ripostiglio all'interno del capannone e di una tettoia esterna

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di una tettoia esterna (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia - R.E. Comune di Albiate)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA a sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tecnico per predisposizione pratica e presentazione: €.1.000,00
- sanzione: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a Capannone industriale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento planimetrico a seguito di modifiche interne e realizzazione di tettoia esterna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA per migliore identificazione planimetrica dell'immobile

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico per predisposizione e presentazione DOCFA: €.750,00
- spese e oneri di presentazione : €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg

Questa situazione è riferita solamente a capannone industriale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALBIATE VIA CANZI E COLOMBO 14

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a ALBIATE Via Canzi e Colombo 14, della superficie commerciale di **2.268,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

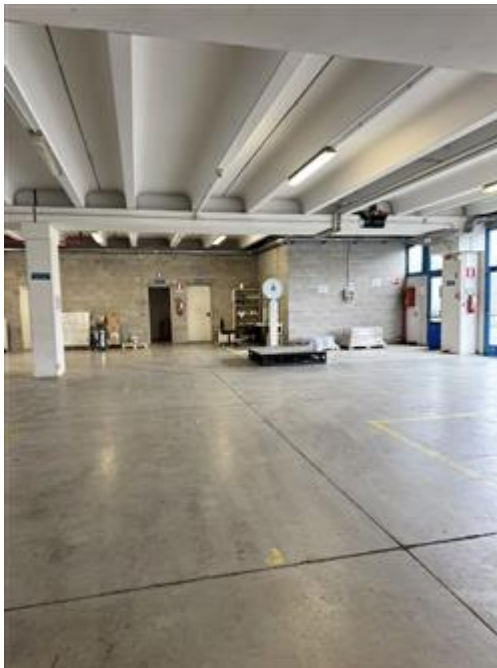
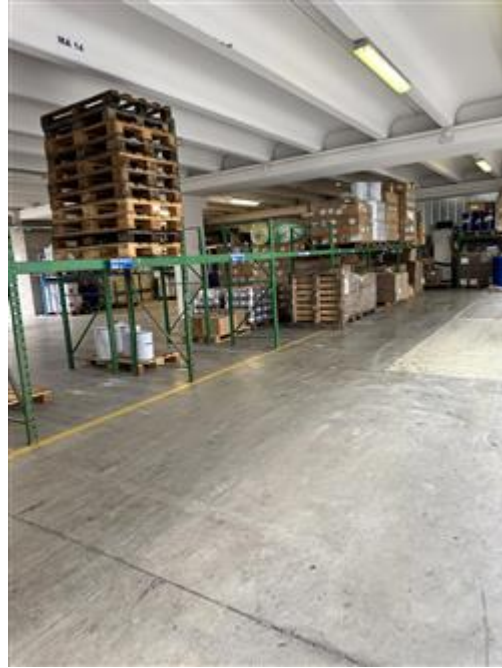
Capannone industriale su tre piani fuori terra oltre al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di 6.00 - 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 120 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 17.930,00 Euro, indirizzo catastale: Via Canzi e Colombo 14, piano: T-1-2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 02/10/2017 pratica n.MI0424161

Coerenze: su 4 lati terreno di proprietà al mapp. 120 del fg.7

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Seregno - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca

nella media

farmacie

nella media

municipio

nella media

negozi al dettaglio

nella media

parco giochi

nella media

scuola elementare

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

scuola media inferiore

nella media

spazi verde

nella media

supermercato

nella media

verde attrezzato

nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km

nella media

tangenziale distante 3 km

nella media

ferrovia distante 2km

nella media

aeroporto distante Linate 30km

nella media

aeroporto distante Malpensa 50 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone industriale posto in Comune di Albiate e realizzato su terreno di proprietà identificato al Fig. 7 Mapp. 120, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano interrato.

Al piano interrato sono presenti i volumi tecnici s.p.p.; al piano terreno uffici con relativi servizi igienici, magazzini di stoccaggio, area dedicata alla produzione spogliatoi e vani di servizio, al piano primo uffici e relativi servizi e area di produzione, al piano secondo è presente il terrazzo non praticabile.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> soletta in cemento armato in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a terrazzo costruita in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente e doppie scorrevoli realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in lastre di cemento prefabbricato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di asfalto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento nel capannone - pavimento galleggiante nella zona dedicata agli uffici	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente - ante doppie a battente - ante scorrevoli realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>montacarichi:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> autonomo con alimentazione a elettrico e a metano con diffusori in convettori	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: sottotraccia con alimentazione a metano
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 380V
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato
telefonico: sottotraccia ; il centralino è presente
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termoconvettori

nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone piano terra	1.050,00	x	100 %	=	1.050,00
capannone piano primo	1.050,00	x	100 %	=	1.050,00
capannone piano interrato	168,00	x	100 %	=	168,00
Totale:	2.268,00				2.268,00

ACCESSORI:**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2343, indirizzo catastale: Albiate Via Canzi e Colombo 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 03/03/2005 n. MI0208287
 Coerenze: nord mapp. 8, est mapp 23, sud mapp.137, ovest mapp.114 e strada di accesso

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area pertinenziale	2.349,00	x	10 %	=	234,90
Totale:	2.349,00				234,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/11/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 302/2013

Descrizione: Capannone artigianale in parte ad una e in parte a due campate e annesso piccolo locale servizi, di mq. 858 (Il Fondo è intercluso) + terreno boschivo di mq. 2723 (Il Fondo è intercluso) + capannone artigianale, porzione di capannone ad un piano, con piccolo cortile (Il Fondo è intercluso). I mappali 305-306 risultano essere parte di un ampliamento del capannone di cui ai mappali 132-133. È necessario erigere un divisorio in corrispondenza del confine catastale dei mapp. 305-306, che non corrisponderebbe alla maglia strutturale dell'ampliamento. Gli impianti sono promiscui con gli immobili di cui ai mappali 132-133. L'immobile è posto al piano terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 187., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 63 Albiate, MB

Superfici principali e secondarie: 858

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 233,10 Euro/mq

Valore Ctu: 229.690,00 pari a: 267,70 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 97.850,00 pari a: 114,04 Euro/mq

Distanza: 511.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/09/2025

Fonte di informazione: LiquidazioneGiudizialeCCI, 107/2024

Descrizione: Immobile industriale sito in frazione agliate, via molino ponte 25 verano brianza, 4

Indirizzo: Frazione Agliate, Via Molino Ponte , 25 Verano Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 501.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 890.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 667.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,233.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/09/2025

Fonte di informazione: LiquidazioneGiudizialeCCI, 107/2024

Descrizione: Immobile industriale sito in via mose' bianchi 38 carate brianza, 5

Indirizzo: Via MOSE' BIANCHI, 38 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 870.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.130.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.130.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,233.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/09/2025

Fonte di informazione: LiquidazioneGiudizialeCCI, 107/2024

Descrizione: Immobile industriale sito in via via sant'agata 10/a mariano comense, 7

Indirizzo: Via SANT'AGATA , 10/A Mariano Comense, CO

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 280.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 280.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,233.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/06/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 651/2022

Descrizione: Laboratorio artigianale di 1.094 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il bene è composto da 2 laboratori-depositi adiacenti, aventi ingresso comune,..., 1

Indirizzo: Via delle Valli 7 Albiate, MB

Superfici principali e secondarie: 1094

Superfici accessorie:

Prezzo: 178.500,00 pari a 163,16 Euro/mq

Valore Ctu: 423.070,00 pari a: 386,72 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 237.976,88 pari a: 217,53 Euro/mq

Distanza: 1,630.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/04/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 702/2013

Descrizione: DEPOSITO INDUSTRIALE, piano terra di mq. 410 lordi con antistante area cortilizia, con annessa ABITAZIONE DEL CUSTODE al piano terra di mq. 76 lordi., 1

Indirizzo: Via Laterale Molino Filo, snc Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 410

Superfici accessorie:

Prezzo: 121.100,00 pari a 295,37 Euro/mq

Valore Ctu: 385.400,00 pari a: 940,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 161.437,50 pari a: 393,75 Euro/mq

Distanza: 1,805.00 m

Numero Tentativi: 4

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate (27/03/2026)

Domanda: Anno 2025 - Semestre 2 Provincia: MILANO Comune: ALBIATE (A159) Fascia: Centrale Zona: INTERO CENTRO URBANO Codice zona: B1 Destinazione: Produttiva Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione prevalente: Residenziale CAPANNONE INDUSTRIALE

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Visionato l'immobile si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni immobili il più possibile simili per tipologia edilizia, consistenza e servizi, siti nella stessa zona di riferimento, e con i prezzi medi esposti dalle banche dati del mercato immobiliare prese come riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire sia positivamente sia negativamente sul valore del bene. A seguito di quanto precedentemente riportato, si ritiene equo attribuire un valore al mq pari a € 600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.268,00	x	600,00	=	1.360.800,00
Valore superficie accessori:	234,90	x	600,00	=	140.940,00
					1.501.740,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **1.501.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **1.501.740,00**

BENI IN ALBIATE VIA CANZI E COLOMBO 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a ALBIATE Via Canzi e Colombo 14, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bilocale posto al piano secondo di un complesso industriale.

L'immobile ha accesso solo attraverso la scala di collegamento al piano inferiore e dal capannone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 120 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Canzi e Colombo 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: nord area pertinenziale stessa proprietà, est capannone stessa proprietà, sud terrazzo non praticabile e vano scale di collegamento l piano sottostante, ovest area pertinenziale stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Seregno - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca

nella media

farmacie

nella media

municipio

nella media

negozi al dettaglio

nella media

parco giochi

nella media

scuola elementare

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

scuola media inferiore

nella media

spazi verde

nella media

supermercato

nella media

verde attrezzato

nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km

nella media

tangenziale distante 3 km

nella media

ferrovia distante 2km

nella media

aeroporto distante Linate 30km

nella media

aeroporto distante Malpensa 50 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bilocale posto al piano secondo di edificio industriale con accesso mediante scala interna dal capannone stesso, non esiste accesso diretto dall'area esterna di pertinenza dell'edificio. L'appartamento è composto da accesso su soggiorno, disimpegno, cucina, una camera, un bagno e un ripostiglio.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

solai: soletta in cemento armato in opera

nella media

copertura: a terrazzo costruita in cemento armato

nella media

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento

nella media

armato

balconi: costruiti in cemento armatonella media 

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente e doppie scorrevoli realizzato in acciaio con apertura elettricanella media *infissi esterni:* ante battente realizzati in alluminionella media *infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburatonella media *pareti esterne:* costruite in lastre di cemento prefabbricatonella media *pavimentazione esterna:* realizzata in mattonelle di asfaltonella media *pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramicanella media *scale:* interna con rivestimento in marmonella media *plafoni:* realizzati in stabilituranella media *rivestimento interno:* posto in bagno e cucina realizzato in piastrellenella media *portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno tamburatonella media 

Degli Impianti:

citofonico: audionella media *gas:* sottotraccia con alimentazione a metanonella media *elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220Vnella media *fognatura:* separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunalenella media *idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincatonella media *telefonico:* sottotraccia; il centralino è assentenella media *termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisanella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	76,00	x	100 %	=	76,00
Totale:	76,00				76,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/04/2024

Fonte di informazione: Liquidazione Giudiziale CCI, 57/2023

Descrizione: Appartamento (1000/1000) sito in Carate Brianza (MB) Via Giotto, della superficie commerciale di 100,80 mq, posto a piano terreno con piccola porzione di giardino in proprietà esclusiva. L'alloggio è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e disimpegno. Cantina a piano interrato. Box autorimessa singolo posto a piano interrato. Occupato in forza di contratto di locazione del 15.03.2013 con scadenza il 14.03.2025 in fase di risoluzione., 4

Indirizzo: Via Giotto Carate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Valore Ctu: 120.864,00 pari a: 1.208,64 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 120.864,00 pari a: 1.208,64 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/07/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 152/2015

Descrizione: Appartamento bilocale mansardato di mq. 71,83, secondo ed ultimo piano, cucina/soggiorno, disimpegno, bagno, camera, locale accessorio e 2 balconi, oltre due box doppi., 1

Indirizzo: Via Bruno Buozzi, 12 Albiate, MB

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 111.000,00 pari a 1.541,67 Euro/mq

Valore Ctu: 158.150,40 pari a: 2.196,53 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.612,80 pari a: 1.647,40 Euro/mq

Distanza: 387.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/07/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 152/2015

Descrizione: Ampio appartamento monolocale di mq. 50,32, piano primo, corridoio d'ingresso, bagno e sottoscala., 2

Indirizzo: Via Regina Teodolinda, 5 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 2.980,00 Euro/mq

Valore Ctu: 201.294,40 pari a: 4.025,89 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 150.970,80 pari a: 3.019,42 Euro/mq

Distanza: 387.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/07/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 152/2015

Descrizione: Appartamento bilocale di mq. 53,07, piano primo, ingresso/soggiorno, cucina, corridoio, bagno e camera., 3

Indirizzo: Via Regina Teodolinda, 5 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 2.754,72 Euro/mq

Valore Ctu: 212.280,00 pari a: 4.005,28 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 159.210,00 pari a: 3.003,96 Euro/mq

Distanza: 387.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/01/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1234/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 67,65, piano secondo sottotetto, soggiorno/cucina, ripostiglio, camera, servizio e due balconi, cantina, box singolo mq. 16., 1

Indirizzo: Via Buozzi, 12 Albiate, MB

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 1.388,06 Euro/mq

Valore Ctu: 125.005,00 pari a: 1.865,75 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 93.000,00 pari a: 1.388,06 Euro/mq

Distanza: 387.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate (27/03/2026)

Domanda: Anno 2025 - Semestre 2 Provincia: MILANO Comune: ALBIATE (A159) Fascia: Centrale Zona: INTERO CENTRO URBANO Codice zona: B1 Destinazione: Produttiva Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione prevalente: Residenziale ABITAZIONI CIVILI

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Visionato l'immobile si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni immobili il più possibile simili per tipologia edilizia, consistenza e servizi, siti nella stessa zona di riferimento, e con i prezzi medi esposti dalle banche dati del mercato immobiliare prese come riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire sia positivamente sia negativamente sul valore del bene. A seguito di quanto precedentemente riportato, si ritiene equo attribuire un valore al mq pari a € 1350

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,00 x 1.350,00 = **102.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 102.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 102.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata eseguita per comparazione con immobili simili a quello oggetto di pignoramento per tipologia edilizia, consistenza e ubicazione, recentemente in vendita sul territorio di Albiate e limitrofi

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Albiate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Albiate, agenzie: varie operanti sul territorio di Albiate e limitrofi, osservatori del mercato immobiliare Banca dati valori immobiliari Agenzia delle Entrate, ed inoltre: informazioni in loco

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	2.268,00	234,90	1.501.740,00	1.501.740,00
B	appartamento	76,00	0,00	102.600,00	102.600,00
				1.604.340,00 €	1.604.340,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**2.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**1.601.490,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**1.601.490,00**

data 28/04/2026

il tecnico incaricato
Geom. Andrea Mannino